



REAL

Teglårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.534		
Byggeår	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **374516**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Godt indrettet 3-værelses lejlighed på Teglgårdsvej, med kort afstand til alt. Der er 5 minutter på cykel ad trafiksikkert stisystem til Humlebæk Indkøbscenter, Kystbanestationen og specialforretningerne langs Strandvejen. Ligeledes er Sletten Havn, badestrand, Lave Skov, Louisiana og det hyggelige kvarter øst for Strandvejen inden for gåafstand. Humleparken er ellers kendt for de store grønne fællesområder, gode parkeringsforhold til både biler og cykler, private pulterrum og separate målere til hver lejlighed på el, vand og varme.

Lejligheden er indrettet som følger: Entré/forstue med åben forbindelse til køkken/alrum med spiseplads. Pænt lyst brusebadeværelse. I forbindelse hermed soveværelse med faste skabe. Mellem stue og køkkenet er der åbnet op, så der kommer lys ind fra begge sider. Fra stuen er der udgang til sydvendt altan i hele stuen bredde, med sol hele dagen og "grøn" udsigt til fællesområderne. Endvidere soveværelse eller arbejdsrum, alt efter behov.

Alt-i-alt en rigtig god 3-værelses i et attraktivt boligkvarter tæt på alle dagligdagens fornødenheder og Kystbanestation, med god forbindelse til Helsingør og København

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025



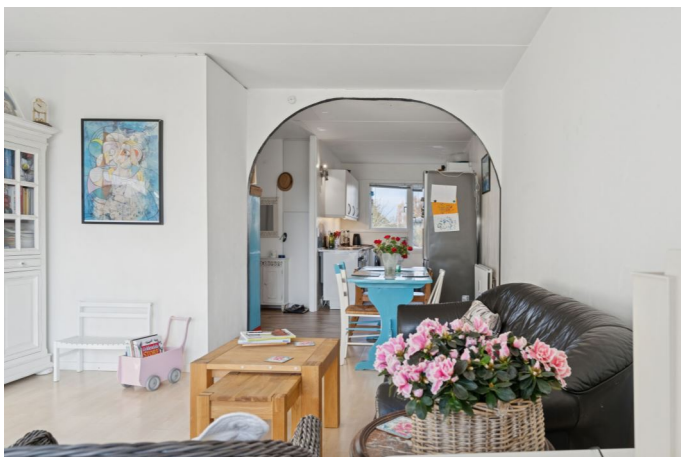
Køkken



Badeværelse



Indendørs



Indendørs



Spisestue



Spisestue

Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025



Indendørs



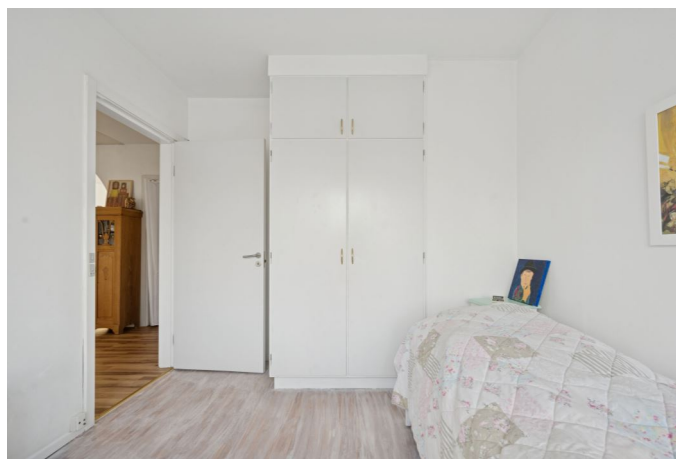
Altan



Indendørs



Indendørs



Soveværelse

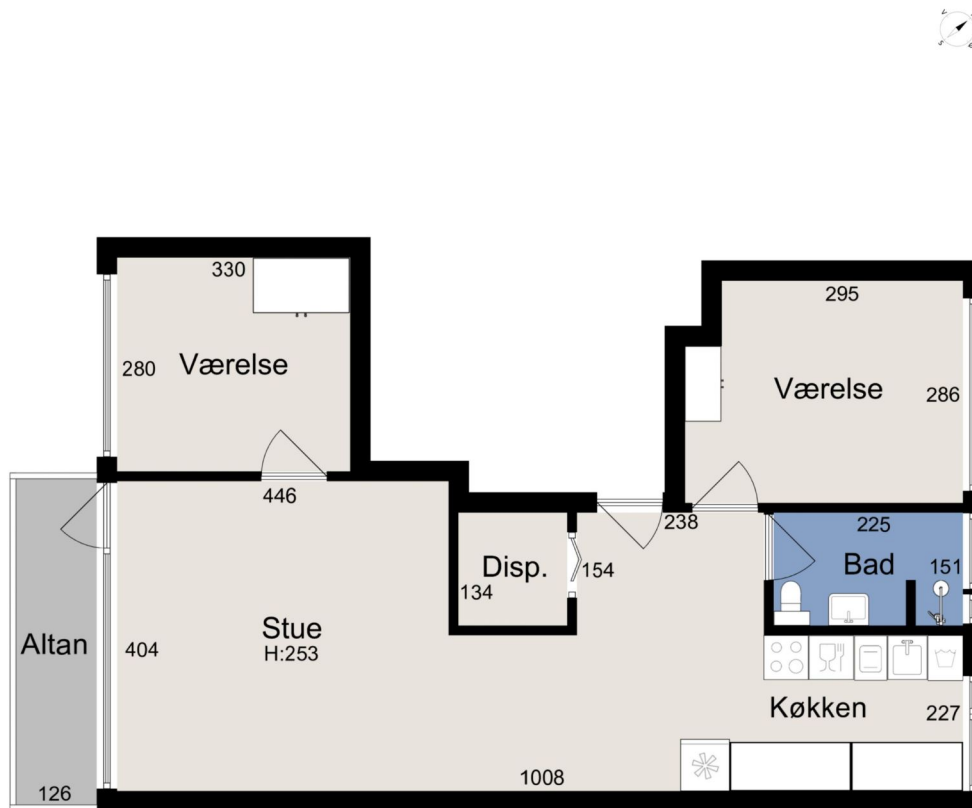


Have

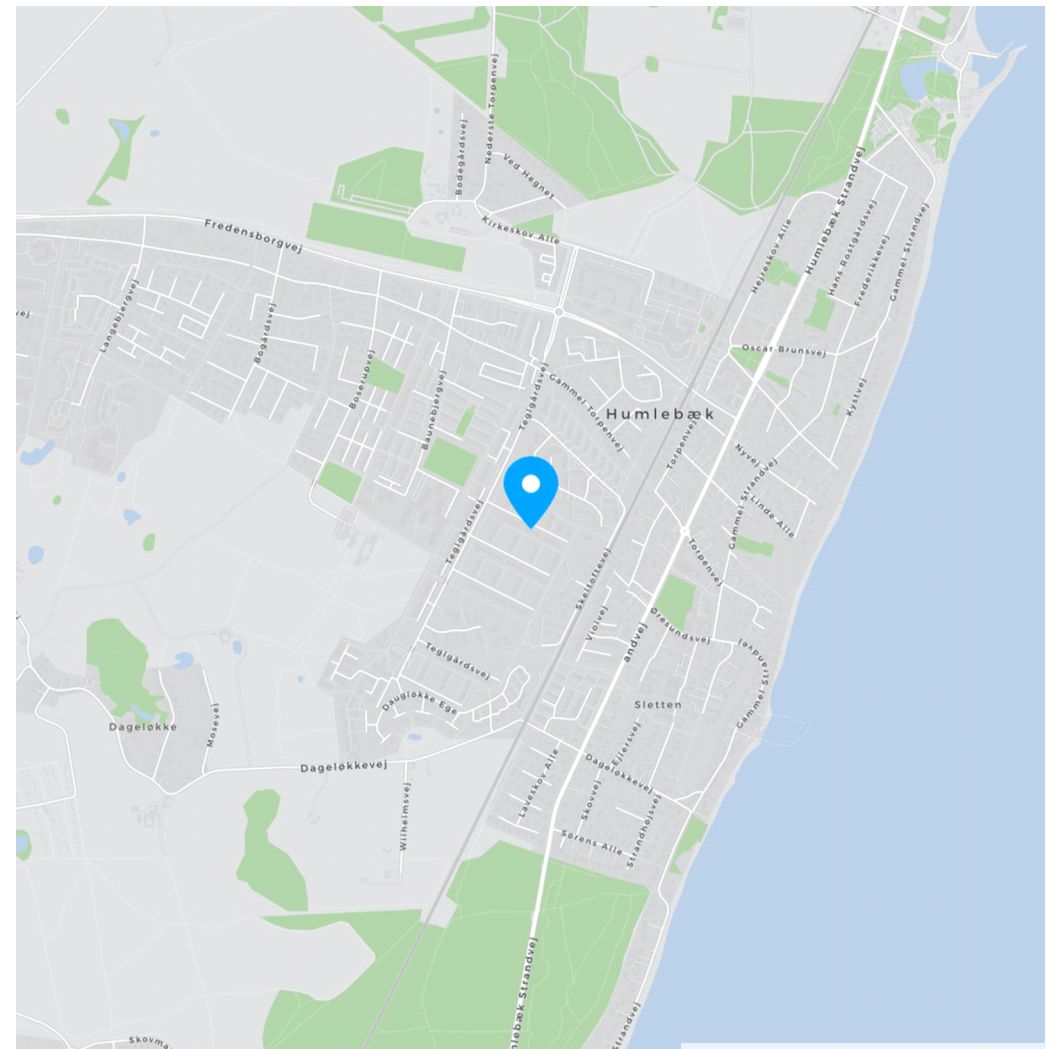
Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Teglårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
 Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 cp Øverste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.:	500527
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	586.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	468.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	72 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²

BBR-boligareal:	72 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2021
 Lokalplan H41

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 Ikke kategoriseret - Se grund
 Nr. 2 lyst d. 12.10.1973 Vedtægter for E/F
 Nr. 3 lyst d. 03.05.1990 Vedtægter for E/F tillæg til 12.10.1973
 Nr. 4 lyst d. 23.10.1991 Vedtægter for E/F tillæg til 12.10.1973
 Nr. 5 lyst d. 12.11.1992 Vedtægter for E/F tillæg til 12.10.1973
 Nr. 6 lyst d. 08.10.2001 Vedtægter for E/F tillæg tillige lyst pantstiftende
 Nr. 7 lyst d. 14.08.2007 Lokalplan H41
 Nr. 12 lyst d. 21.01.2016 Vedtægter
 Nr. 13 lyst d. 21.03.2016 Vedtægter for Humleparkens Blokejerforen. Der er ikke taget stilling til prioritetsstillingen
 Nr. 14 lyst d. 24.09.2019 Vedtægter tillæg til 12.10.1973

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Komfur - Voss, køle-fryseskab - LG, opvaskemaskine - Bosch, vaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
A/C vand er kr. 6.000 årligt, efter egen måler og eget forbrug. A/C Varme er kr. 8.800 årligt, efter egen måler og eget forbrug. EL afregnes efter forbrug.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Øvrige udgifter

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår hverken af salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Adresse: Teglårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.391	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Ejerforening	kr.	34.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	5.358	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	106	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	1.625
			I alt	kr.	1.513.725
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		42.406			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.924 md./ 95.089 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.444 md./ 77.329 år v/25,92%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Teglgårdsvej 437, 1. th., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 374516
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 05.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån grundkøb	127.236	31.12.2024

Ejerforeningens køb af grunden i 2011 blev finansieret ved 2 lån optaget i henholdsvis Nordea Kredit og Nordea Bank. Der henvises til administratorbesvarelse af d. 18.11.2025

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	635.179	651.994	644.597	DKK	2,31	44.881	14,25	7,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 33/1000

Adm. fordelingstal: 33/1000

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev til grundejer, blokejerforening og ejerforening/Ejerpantebrev til E/F Humleparken blok

3/Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkeringplads, Cykelparkering, Grønne fællesområder og pulterrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan således ikke forventes fuldt ud, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294 A
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899
Mobil/sms: 2047 1108
Mail: 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374